

comune di
Cassano Valcuvia
provincia di varese



Piano di Governo del Territorio

Adozione	Deliberazione C.C. n°..... Del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n°..... Del
Approvazione	Deliberazione C.C. n°..... Del
Pubblicazione	
Entrata in vigore	

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE		S0

Estensore del rapporto ambientale IDROGEA SERVIZI S.r.l. - Varese
Progettista dott.ing. Francesco Facchini
Varese - Piazza XXVI Maggio, 9 tel. 0332 283856

Data	Aggiornamenti	Aggiornamenti
DICEMBRE 2008	SETTEMBRE 2009	

Piano dei Servizi

Indice

Premessa	pag.	1
Lo stato insediativo	pag.	1
Obiettivi generali del documento di piano	pag..	2
Dimensionamento complessivo del piano	pag.	5
Situazione delle infrastrutture e dei servizi	pag.	6
Attrezzature pubbliche e standards urbanistici	pag.	7
Ambiente ed ecologia	pag.	7
Gli interventi previsti	pag.	8
Attrzzature pubbliche e standards urbanistici	pag.	9
Ambiente ed ecologia	pag.	9
Sintesi delle aree pubbliche e private di uso pubblico	pag.	10
Verifica del dimensionamento di piano	pag.	11
Sostenibilità delle azioni di piano	pag.	11
Ambito di trasformazione AT5	pag.	12
Altri ambiti in valle	pag.	12
Norme per l'attuazione dei servizi di uso pubblico	pag.	13

COMUNE DI CASSANO VALCUVIA

PIANO DEI SERVIZI

(L.R. 11.03.2005 N. 12)

RELAZIONE E NORME

PREMESSA

I contenuti del Piano dei Servizi per i Comuni al di sotto dei 2000 abitanti, sono determinati dall'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che al comma 5 recita testualmente:

- Il Piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato
- Il P.d.S. può prevedere spazi per l'edilizia residenziale pubblica ed essere redatto congiuntamente tra più comuni
- E' sempre ammessa nei piani attuativi la possibilità di monetizzazione, come previsto dall'art. 46, salvo specifiche prescrizioni.

Il comune di Cassano Valcuvia, già da molto tempo, ha fatto la scelta fondamentale di indirizzare gli sforzi verso una politica di condivisione a livello intercomunale di alcuni servizi fondamentali (istruzione, sicurezza, rifiuti solidi) mantenendo sul proprio territorio quelli assolvibili autonomamente; il presente piano si pone obiettivi anche più qualificanti: porre all'attenzione degli enti sovraordinati le necessità emergenti di energie alternative e rinnovabili, anche legate all'uso agricolo dei suoli.

Il Piano dei Servizi è costituito dai documenti:

S0 – Relazione e norme

Tav. S1 – Strategie del Piano dei Servizi

scala 1:5000

Nell'elaborato sono indicati oltre ai servizi pubblici esistenti e di progetto, anche alcuni elementi fondamentali di lettura del territorio, con gli insediamenti esistenti e previsti, le aree di salvaguardia, il perimetro del SIC e i varchi ecologici

LO STATO INSEDIATIVO

Il territorio comunale, nel suo aspetto urbanistico, risente della tendenza degli abitanti, esistente in tutti comuni montani della comunità, ad uscire dal nucleo storico-ambientale per ricostruire la propria abitazione nelle zone esterne, con un graduale abbandono del vecchio nucleo abitativo originale.

Le condizioni igienico-sanitarie delle abitazioni ivi esistenti; la tendenza a modernizzare e rendere più confortevoli le abitazioni; l'aspirazione a godere di spazi privati, esterni alle abitazioni; la difficoltà, a volte, di ottenere in tempi rapidi l'autorizzazione a ristrutturazioni; il frazionamento della proprietà spinto al punto tale da non consentire l'adeguamento degli alloggi occupati alle necessità famigliari; l'impossibilità a poter concordare permuta o acquisti, per l'irreperibilità dei proprietari emigrati; tutte queste sopra elencate sono state causa, nel passato, di questo abbandono.

Su tutto il territorio comunale la tendenza normale è quella dell'abitazione unifamiliare autonoma o a schiera, con dotazioni di m³/ab. molto elevate.

Gli insediamenti produttivi nella fascia dell'abitato sono limitati all'artigianato e all'artigianato di servizio; gli unici insediamenti produttivi sono localizzati in valle (Ditta Viero, Marchetti e Sist). Si è assistito invece, specie negli ultimi anni, al sorgere di iniziative di agriturismo, anche pregevoli, e di attività di ricettività, specie in valle e ad attività florovivaistiche.

Per effetto dei vincoli derivanti dalla fragilità geologica di una zona estesa dell'abitato, lo sviluppo residenziale si è indirizzato naturalmente verso la Via Noga, anche per la facilità di allacciamento ai pubblici servizi.

OBIETTIVI GENERALI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La possibilità dell'ottenimento di finanziamenti regionali per la redazione dei Piani di Governo del Territorio ha convinto le amministrazioni di Azzio, Bedero Valcuvia, Brinzio, Casalzuigno, Cassano Valcuvia, Duno, Ferrera di Varese, Masciago Primo, Orino e Rancio Valcuvia, molti dei quali riuniti già nella Comunità Montana della Valcuvia, a costituire una associazione con la finalità di un accordo per perseguire alcuni obiettivi condivisi di pianificazione; tale accordo ha prodotto concretamente l'omogeneità degli indirizzi per la VAS e per gli studi di incidenza, il coordinamento degli strumenti di pianificazione e la definizione di obiettivi condivisi di sostenibilità ambientale e di pianificazione da conseguire.

Tali finalità si sono concretizzate nel documento di scoping, al quale si rimanda per una lettura completa, che ha messo anche a fuoco i parametri che dovranno essere monitorati nel tempo.

Per quanto riguarda il territorio di Cassano Valcuvia le scelte si sono indirizzate principalmente verso strategie che da un lato ottimizzassero i servizi esistenti, dall'altro ponessero le premesse per il loro miglioramento e la costruzione dove mancanti. La proiezione dell'insediamento futuro è stata fatta a tempi molto ampliati rispetto alle necessità immediate; è stato preso a parametro un periodo di venti anni su cui commisurare poi i servizi e le necessità urbanizzative, con un incremento di popolazione proporzionato al tasso minimo di incremento aritmetico medio riscontrato nel decennio 1991-2001 pari all'1,5846%, trascurando l'impennata degli anni dal 2001 al 2008, che ha fatto crescere la popolazione del 21,62%.

Ne risulta un dimensionamento massimo di popolazione pari a 867 abitanti al 2028, con un incremento totale di 209 abitanti. Questo dimensionamento mette al riparo anche da incrementi del tasso oltre quello ipotizzato e permette di organizzare i servizi al meglio.

Nella scelta di piano è stato dato riscontro all'impegno dichiarato nel documento programmatico di:

- **Utilizzare al massimo le urbanizzazioni presenti** ed in ogni caso di minimizzare i costi di nuove urbanizzazioni a carico dell'ente pubblico, tenuto conto delle limitate risorse finanziarie del comune. Si proseguirà pertanto nelle scelte, fin qui compiute, di evitare nuove costruzioni disseminate a pioggia, ma di preferire una edificazione di reale completamento attorno al centro storico, con il quale potersi integrare, e alle zone ormai consolidate, con reciproco vantaggio nel miglioramento dei servizi. Sono stati pertanto introdotti in Piano solo tre ambiti di trasformazione, finalizzati, in ogni caso, al miglioramento dei servizi e alla qualità ambientale, che permetteranno di ovviare ad alcune criticità presenti in Via Noga.
- **Ottimizzare gli spazi a servizi pubblici;** Anche per i servizi pubblici si è adottato lo stesso principio, andando a collocare le previsioni in continuità con quelli già esistenti, migliorandone le prospettive e le sinergie. Parte delle aree vincolate con questa finalità saranno attrezzate per la creazione di un varco ecologico protetto da attrezzare, con adeguata piantumazione, in continuità con il bosco esistente e di transito verso la parte montana.

Nella tabella successiva viene riassunta l'ipotesi di sviluppo sopradescritta.

DATI POPOLAZIONE RESIDENTE			
1991	2001	2008	
467	541	658	
Periodo di riferimento			
	incremento dell'intero periodo	incremento aritmetico medio annuo $(r=(P-P_0)/P_0 \cdot t)$	incremento geometrico medio annuo $(P=P_0(1+r)^t)$
Dal 1991 AL 2001	74	1,5846%	1,4818%
Dal 2001 AL 2008	117	3,0895%	2,8364%
Dal 1991 AL 2008	191	2,4058%	2,0374%
PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE AL 2028			
Periodo di riferimento	incremento dell'intero periodo	Popolazione prevista	Popolazione prevista
Con il tasso dal 1991 al 2001	209	867	883
Con il tasso dal 2001 al 2008	407	1065	1151
Con il tasso dal 1991 al 2008	317	975	985
Viene preso a base l'incremento medio aritmetico minimo: 1,5846%			
DATI POPOLAZIONE RESIDENTE			
1991	2001	2008	POPOLAZIONE PREVISTA
467	541	658	2013 2018 2028
INCREMENTI PREVISTI DI POPOLAZIONE			710 762 867
			52 104 209

- **Salvaguardare gli aspetti paesistici e ambientali;** tutta la fascia che da Via Roma scende sino alla statale di fondovalle è stata lasciata libera da previsioni insediative, riconoscendo in essa la parte più paesaggistica dell'abitato, specie per la sua percezione dal fondo valle e dalle altre vie panoramiche.

- **Correlare i nuovi insediamenti con lo studio geologico;** nessun nuovo insediamento lungo la zona di fragilità geologica
- **Creare le maggiori sinergie possibili tra nuovi servizi e centro storico,** permettendo così l'utilizzo dello stesso anche dal punto di vista sociale, potendo usufruire di servizi di vicinato e assistenza ad es. per centri anziani autosufficienti. In tale ottica una corretta gestione delle modalità di intervento nel centro storico-ambientale dovrà essere finalizzata non ad un semplice sistema vincolistico e di pura conservazione, ma orientata a dare nuovi impulsi e possibilità, continuando nella politica di interventi sia di servizi al pubblico che di servizi alla persona (attività commerciali, artigianali etc), anche attraverso un corretto utilizzo delle possibilità offerte dalla informatizzazione a rete. Un primo intervento importante è già stato realizzato con la individuazione e realizzazione degli spazi per la biblioteca e il Centro di documentazione sulla Linea Cadorna
- **Determinare indirizzi di tutela e salvaguardia nelle zone soggette a vincolo.** L'obiettivo verrà perseguito con la classificazione delle zone di sensibilità paesistica, con il passaggio pertanto attraverso la commissione paesistica per una serie di interventi
- **Sviluppare e favorire gli insediamenti sociali e turistici nel centro storico** anche attraverso una politica di incentivazione sugli oneri di urbanizzazione e sui costi di progettazione, salvaguardandone comunque le peculiarità con corretti criteri di intervento dettati dal Piano delle Regole.
- **Contenere e riqualificare gli insediamenti di valle.** In tale ottica è stata eliminata dalle previsioni indicate nel quadro programmatico iniziale un'ampia fascia, da destinare ad attività agricola, di circa 50 ha, nel PRG vigente destinata ad insediamenti turistico-sportivo-ricettivi, che permetterà di preservare anche dal punto di vista ambientale ed ecologico un habitat importante. Il nuovo insediamento produttivo previsto è situato di fronte all'insediamento Sist e dovrebbe permettere la risoluzione dell'ingresso in Cassano, oggi, ritenuto a ragione, pericoloso.
- **Salvaguardare il corridoio fluviale del torrente Rancina.** Il centro di recupero inerti è ritenuto non compatibile con gli obiettivi di riqualificazione degli insediamenti di valle e con l'ambiente circostante di grande pregio ambientale. Se ne propone una diversa soluzione, permettendo una integrazione di attività produttiva con la condizione di liberare e attrezzare integralmente tutta la fascia verso il torrente Rancina, con risultati molto importanti dal punto di vista ecologico dando così continuità al corridoio fluviale. Il piano prevede inoltre, come già nel PRG vigente, una assoluta inedificabilità di una fascia di 20 m dal fiume lungo tutto il territorio comunale; sarebbe auspicabile una analoga indicazione anche per tutti gli altri comuni.
- **Permettere la costruzione di un polo tecnologico sovra-comunale** al confine con l'impianto di depurazione consortile di Ferrera, a servizio delle produzioni agricole e zootecniche di produzione di energia rinnovabile con bio masse, alle condizioni descritte nella scheda apposita anche di compensazione ambientale
- **Migliorare la percezione del paesaggio e dell'ambiente** valorizzando e incrementando la percorrenza ciclo pedonale; oltre al miglioramento dell'assetto del percorso "Anulare valcuviano" il piano prevede la prosecuzione della pista ciclopedonale del Rancina fino all'ex Molino Andreoni e di qui collegabile sia a Via Noga verso Cantevria, sia verso il San Giuseppe, con un nuovo tratto di percorso lungo la Via Ronchee. La costruzione della

nuova pista ciclopedonale dovrà comprendere nuovi tratti di fognatura ed acquedotto in grado di risolvere definitivamente il servizio di tutti gli insediamenti rimanenti in valle e migliorare quelli di Via Noga.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO

La tabella seguente mostra per ogni zona edificabile il peso urbanistico conseguente. Ne deriva un dimensionamento di piano leggermente inferiore allo sviluppo previsto, ma assolutamente con esso compatibile tenendo conto della aleatorietà di questi conteggi. Nella stessa tabella è individuato un numero ritenuto credibile per gli insediamenti turistici, basato sull'analisi dei dati passati, sui risultati del censimento 2001 e sulle conoscenze dirette degli amministratori comunali.

VERIFICA CAPACITA' DI PIANO

AMBITI DI COMPLETAMENTO						
AMBITO	SUPERFICIE	SUP. LIBERA	I.U.	VOLUME	m3/AB	ABITANTI
AC1	38337	6200	0,60	3720	150	25
AC1-C	3134	3134	0,60	1880	150	13
AC1*	4724	4724	0,60	2834	150	19
AC2	18240	3600	0,60	2160	150	14
AC3	10111	2261	0,60	1357	150	9
AC4	6710	1000	0,60	600	150	4
AC4v	3400	1400	0,30	420	150	3
AC5	10005	1100	0,60	660	150	4
SOMMANO	94661	23419		13631	150	91
AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
AMBITO	SUPERFICIE		I.U.	VOLUME	m3/AB	ABITANTI
AT1	5395	5395	0,60	3237	150	22
AT2	4861	4861	0,60	2917	150	19
AT3	13877	13877	0,60	8326	150	56
SOMMANO	24133	24133		14480		97
TOTALE	118794			28111		188

INSEDIAMENTO PREVISTO		846 ABITANTI
------------------------------	--	---------------------

POPOLAZIONE TURISTICA

POPOLAZIONE TURISTICA	n°abitazioni	n°sta nze	ab. Turistici
Abitazioni non permanent.te occupate (censimento 2001)	108	339	
Abitanti turistici: n°massimo presenze circa			100
Incremento possibile nel centro storico:			80
Presenze temporanee per attività turistiche e assimilate			120
MASSIMA POPOLAZIONE FLUTTUANTE			300

SITUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

VIABILITÀ E PARCHEGGI

La viabilità sul territorio comunale è contraddistinta da due elementi fondamentali:

- la presenza in fondo valle della S.S. 394
- l'esistenza di una strada comunale di immissione ed uscita dal territorio comunale in diramazione dalla precedente

Le due strade sopracitate (Via Noga e Via Roma) sono in grado di garantire un servizio adeguato alle esigenze attuali e future. Oltre a queste due arterie esiste una viabilità minore soprattutto a servizio del centro edificato e della edificazione sparsa, con calibri stradali ridotti, ma di difficile adeguamento; soprattutto la viabilità di servizio all'edificazione sparsa rimarrà, salvo piccolissimi adeguamenti nello stato di fatto attuale, essendo anche la totalità degli insediamenti bloccati per la presenza di rischio geologico diffuso.

Le condizioni del traffico locale però sono tali da non richiedere grossi interventi di adeguamento.

L'asse fondamentale di percorrenza, interessante il nucleo edificato è rappresentato da Via Noga, che è anche l'asse di sviluppo di tutti i nuovi insediamenti; anche i nuovi spazi per servizi sono dislocati sulla stessa via.

Le criticità della viabilità sul territorio di Cassano Valcuvia sono rappresentate dagli innesti sulla viabilità di fondo valle: Via Roncaccio ma soprattutto Via Roma, che è l'innesto principale.

Si è in presenza di una visibilità ridotta per effetto della pendenza stradale e ciò ha già causato incidenti anche rilevanti.

Per quanto riguarda i parcheggi, gli interventi realizzati negli anni passati hanno risolto in modo più che accettabile il problema. Con lungimiranza sono stati realizzati due interventi a ridosso del nucleo storico, che hanno risolto il problema in modo soddisfacente.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno reperire adeguate quantità di parcheggi sia pubblici che privati, come già avvenuto in Via Ronchèe. Essendo tutti i nuovi insediamenti dislocati in Via Noga e Via Ronchèe non ci dovrebbero essere difficoltà a reperire gli spazi necessari

MOBILITA' CICLOPEDONALE

Il territorio comunale è già interessato dal percorso ciclopedonale lungo il sistema Mrgorabbia-Rancina, che si diparte da Luino; il presente piano ne prevede la prosecuzione per tutto il territorio comunale in ambiente protetto. Inoltre Cassano è già interessato dal percorso "Anulare Valcuviano" di grande interesse paesaggistico.

SENTIERI ED ITINERARI

Oltre ai percorsi indicati il territorio di Cassano Valcuvia è interessato da una rete estesa di sentieri, strade militari, che svolgono ora anche il servizio di strade forestali, e itinerari di scoperta delle fortificazioni della Linea Cadorna, sia sul versante del San Martino, che sulla collina del San Giuseppe, ben segnalate e descritte, che ormai fanno parte delle attrattive turistiche del luogo

SERVIZI A RETE

ACQUEDOTTO

Non esistono problemi a questo riguardo e le opere esistenti sono perfettamente in grado di

soddisfare lo sviluppo residenziale previsto, così come l'approvvigionamento delle attività in valle, dove comunque, con l'intervento anche dei privati occorrerà sviluppare la rete.

FOGNATURA

Come messo in evidenza dal rapporto sull'ambiente nella collegata VAS, esistono ancora zone dell'abitato e alcuni insediamenti di fondovalle privi del servizio di fognatura e di collegamento quindi al sistema di depurazione consortile.

ALTRI SERVIZI A RETE

L'abitato è dotato di tutti gli altri servizi a rete in modo soddisfacente per quanto riguarda i collegamenti elettrici, telefonici e gas.

ATTREZZATURE PUBBLICHE E STANDARDS URBANISTICI

Tenendo conto che le attrezzature scolastiche sono risolte a livello comunitario, tutte le attrezzature pubbliche amministrative, collettive, per lo sport, gioco e verde pubblico sono già sufficienti a garantire il soddisfacimento degli standards; è stato questo uno degli effetti più positivi del P.R.G. vigente.

Parcheggi e spazi a verde attrezzato a ridosso del centro storico, passaggi ciclopedonali che attraversano le strette vie del centro, spazi amministrativi raggiungibili dal centro fuori dal traffico e spazi sportivi a poca distanza, biblioteca e centro di documentazione storica sulla linea Cadorna, appena inaugurato, fanno di Cassano Valcuvia una località ben servita.

AMBIENTE ED ECOLOGIA

Sul territorio comunale insiste la presenza del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT 2010018 "Monti della Valcuvia", area protetta riconosciuta dalla Comunità Europea per gli elementi naturali che la caratterizzano ai sensi della direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat).

La sua estensione è di 230,66 ha pari al 56,26% del territorio comunale; dai dati della Comunità Montana si rileva poi come le superfici a bosco rappresentino oltre il 74% dell'intero territorio comunale.

Esistono inoltre numerose aree di naturalità, meglio descritte nello Studio di incidenza quali le "Grotte del San Martino" di origine carsica, il "Sass Bianc e Vallalta" ampie pareti calcaree, accompagnate poi dalle fortificazioni della Linea Cadorna, la "località Lische", il "Rio Casarivo" con portata d'acqua semi perenne con popolazione di gamberi e presenze di travertini.

La Provincia di Varese, nel proprio Piano Territoriale di Coordinamento, individua come meglio chiarito negli elaborati grafici, un ampio corridoio ecologico che ricomprende buona parte del territorio a nord dell'abitato fino a Grantola, interessato però da elementi di forte disturbo quali la statale di fondo valle e attività antropiche esistenti.

Anche lungo Via Noga un elemento di criticità è rappresentato dalla edificazione diffusa, che limita la permeabilità ecologica tra la parte montana e il fondo valle.

Il PGT intende dare risposta adeguata a tutte le criticità emerse durante lo studio ricognitorio del territorio comunale utilizzando anche lo strumento di nuovi insediamenti, da cui ricavare miglioramenti e, in alcuni casi, risoluzione dei problemi emersi.

GLI INTERVENTI PREVISTI

VIABILITÀ E PARCHEGGI

Il documento di piano individua in valle un nuovo ambito di trasformazione produttivo-commerciale e una proposta di riqualificazione urbanistica- ambientale per il Centro recupero Inerti, che assieme anche ad un piccolo intervento di completamento produttivo, già in corso, dovrebbero permettere la risoluzione della pericolosità dell'incrocio, con la realizzazione di una rotonda con strade di innesto in sicurezza e visibilità.

I nuovi insediamenti sono condizionati dalla risoluzione del problema.

In fase di studio dei nuovi insediamenti verrà anche redatto il relativo piano di viabilità e la previsione del nuovo incrocio, su cui ottenere l'assenso dagli enti sovraordinati, Provincia e ANAS.

Per quanto riguarda i parcheggi, è previsto l'ampliamento del parcheggio già esistente in Via Ronchè, a carico dell'ambito di trasformazione AT3, e la creazione ex novo di parcheggi adeguati per gli ambiti AT1 e AT2; inoltre nell'ambito AT6 destinato a servizi pubblici, sarà realizzato un ulteriore spazio a parcheggio a servizio anche degli utenti delle piste ciclopedonali.

MOBILITÀ CICLOPEDONALE

Il territorio comunale è già interessato dal percorso ciclopedonale lungo il sistema Mrgorabbia-Rancina, che si diparte da Luino; il presente piano ne prevede la prosecuzione per tutto il territorio comunale in ambiente protetto fino al "Mulino Andreoni", dove potrà collegarsi al percorso dell'anulare valcuviano; il piano prevede inoltre la prosecuzione della pista ciclopedonale a ridosso degli insediamenti di Via Noga fino a ricongiungersi con la strada di collegamento con Cantevria (località del Comune di Rancio Valcuvia) e da lì verso Cuveglio, sempre fuori dal traffico della SS394.

La normativa di attuazione del Piano delle Regole prevede inoltre l'arretramento di tutte le nuove recinzioni lungo Via Noga, con la possibilità concreta di realizzare un percorso pedonale protetto fino alle soglie del nucleo storico.

Un altro piccolo itinerario è previsto lungo Via Ronchè e attraverso la realizzazione di un intervento, il collegamento pedonale verso San Giuseppe

SERVIZI A RETE

ACQUEDOTTO- FOGNATURA-SERVIZI A RETE

I nuovi insediamenti in valle dovranno farsi carico degli allacciamenti all'acquedotto comunale, ampliando e completando la rete stessa, oltre alla depurazione degli scarichi ed il completamento dei servizi a rete, compresa l'illuminazione

Dal canto suo, l'Amministrazione comunale dovrà farsi carico di un programma di allacciamento degli insediamenti sparsi alla rete comunale e quindi al sistema di depurazione consortile.

ATTREZZATURE PUBBLICHE E STANDARDS URBANISTICI

Nel Centro storico è stato da poco inaugurato il **Centro di documentazione della Linea Cadorna e della Battaglia del San Martino**, che raccoglierà anche la biblioteca comunale; nello stesso stabile, recentemente donato al Comune di Cassano Valcuvia, trova posto anche un negozio polivalente di vicinato, che sarà collegato anche alla possibilità di confezionamento di pasti. Negli ulteriori spazi ora in possesso del comune, troveranno posto anche miniappartamenti per anziani.

L'insediamento previsto più importante è localizzato in Via Noga, in prosecuzione del grande spazio rappresentato dai campi sportivi comunali, dal centro per le manifestazioni popolari e sede della protezione civile, su cui è già in atto un intervento.

L'obiettivo dell'intervento nell'ambito di trasformazione **AT6** è quello di valorizzare i fattori di attrattiva turistica del territorio (paesaggio, ambiente, beni storici e culturali) per uno sviluppo che possa durare nel tempo. Pertanto si prevede di aumentare la dotazione di infrastrutture di servizio al turismo con aree attrezzate di interscambio per camper ed aree attrezzate a verde, con impianti per il tempo libero e realizzazione di sistemi di segnaletica turistica; recupero di un antica nevera (frigoriferi del passato), potenziamento dei percorsi ciclopedonali.

A lato di questo insediamento si prevede la creazione di un centro di accoglienza per disabili, legato alle altre strutture presenti in modo tale da poter dare, attraverso lo stretto collegamento con interventi nel centro storico vicino, risposta agli enormi problemi che ciò potrà comportare con l'età.

L'obiettivo ambizioso sarebbe quello di dare risposta al bisogno di tutela e assistenza diurna e la contemporanea dislocazione nel centro di case di accoglienza per famiglie. La vicinanza del centro della protezione civile e degli impianti permetterebbe anche un risparmio notevole nella gestione degli interventi.

Oltre a questo l'unico intervento previsto è rappresentato da una piccola area a verde attrezzato, vicino al parcheggio centrale, a ridosso del riale alimentato dalle portate di supero delle sorgenti dell'acquedotto, attraverso il lavatoio pubblico.

AMBIENTE ED ECOLOGIA

Come detto precedentemente la Provincia di Varese, nel proprio Piano Territoriale di Coordinamento, individua un ampio corridoio ecologico che ricomprende buona parte del territorio a nord dell'abitato fino a Grantola, interessato però da elementi di forte disturbo quali la statale di fondo valle e attività antropiche esistenti.

Il PGT individua, nell'ambito del corridoio indicato, una serie di varchi in valle, protetti dalla normativa di attuazione, per permettere il libero passaggio senza ostacoli di sorta. Inoltre il piano di Cassano V. prevede la creazione di un vero e proprio corridoio ecologico lungo il Torrente Rancina mediante la previsione di una fascia di protezione fluviale di venti metri per parte, oltre alle zone a bosco non trasformabile, con la possibilità di collegamento con la parte montana attraverso un'ampia fascia di protezione ambientale intorno alla collina del San Giuseppe e, specie lungo il Rio Casarivo, con tutto il versante del San Martino e anche verso Via Noga. La criticità emersa in questa direzione verrà ridotta e compensata attraverso la creazione di due varchi, ciascuno della dimensione di circa 40 metri, oltre a passaggi locali. Questi varchi saranno attrezzati a carico degli ambiti di trasformazione.

Il PGT intende dare risposta adeguata a tutte le criticità emerse durante lo studio ricognitorio del territorio comunale utilizzando anche lo strumento di nuovi insediamenti, da cui ricavare miglioramenti e, in alcuni casi, risoluzione dei problemi emersi. La riqualificazione del Centro per il recupero degli inerti, previsto dal documento di piano, potrà solo derivare dalla sinergia con gli utilizzatori privati.

SINTESI DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO

N.	DENOMINAZIONE	TIPO	SUPERFICIE	
1	Parcheggio di via IV Novembre	P	1.891	m2
2	Parcheggio di via Roma	P	569	m2
3	Parcheggio di via Pasubio	P	403	m2
4	Parcheggio di via San Giuseppe	P	458	m2
5	Parcheggio di via Noga (cimitero)	P	735	m2
6	Parcheggio di Via Noga (impianti sportivi)	P	500	m2
7	Parcheggio di Via Ronchèe (1 e 2)	P	558	m2
8	Parcheggio in valle	P	1.409	m2
9	Lavatoio	IC	97	m2
10	Municipio e teatro	IC	1.058	m2
11	Verde attrezzato centrale	Va-sp	2.023	m2
12	Attrezzature parrocchiali	IC	1.122	m2
13	Ufficio postale	IC	356	m2
14	Centro di documentazione Linea Cadorna e bibl.	IC	410	m2
15	Spazi di aggregazione di Via Trento	IC	100	m2
16	Attrezzatura in Via San Giuseppe	IC	1.051	m2
17	Oratorio di San Giuseppe	IC	729	m2
18	Cimitero di Via Noga	IC	3.361	m2
19	Impianti sportivi di Via Noga	Va-sp	20.700	m2
	TOTALE SPAZI PUBBLICI ESISTENTI		37.530	m2
20	AT6 - Parcheggio	P	2.120	m2
21	AT6 – Varco ecologico	Va	2.400	m2
22	AT6 – Sosta attrezzata camper	P	6.000	m2
23	AT6 – Verde attrezzato	Va	4.880	m2
24	AT6 – Spazi di aggregazione sociale	IC	5.000	m2
25	AT1 - Parcheggio	P	100	m2
26	AT2 - Parcheggio	P	100	m2
27	AT3 - Parcheggio	P	200	m2
	TOTALE SPAZI PUBBLICI DI PROGETTO		20.800	m2
	TOTALE GENERALE SPAZI PUBBLICI		58.330	m2

RIEPILOGO SPAZI ESISTENTI

TIPO	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE	
P	TOTALE SPAZI A PARCHEGGIO	6.523	m2
IC	TOTALE SPAZI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	8.284	m2
Va-Sp	TOTALE SPAZI A VERDE ATTREZZATO E SPORT	22.723	m2
	TOTALE SPAZI A STANDARD PUBBLICI ESISTENTI	37.530	m2

RIEPILOGO SPAZI DI PROGETTO

TIPO	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE	
P	TOTALE SPAZI A PARCHEGGIO	2.520	m2
IC	TOTALE SPAZI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	5.000	m2
Va- Sp	TOTALE SPAZI A VERDE ATTREZZATO E SPORT	13.280	m2
	TOTALE SPAZI A STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO	20.800	m2

TOTALE STANDARDS DI DIMENSIONAMENTO DEL PGT

TIPO	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE	
P	TOTALE SPAZI A PARCHEGGIO	9.043	m2
IC	TOTALE SPAZI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	13.284	m2
Va- Sp	TOTALE SPAZI A VERDE ATTREZZATO E SPORT	36.003	m2
	TOTALE SPAZI A STANDARD PUBBLICI DI PIANO	58.330	m2

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il dimensionamento di PGT ipotizzato nella tabella della capacità di piano, indica una popolazione finale di 846 abitanti oltre a 300 abitanti turistici complessivi, per un totale di 1146 abitanti.

Il dato complessivo degli spazi pubblici di progetto pari a 58.330 m² è in grado di dare risposta a: $58.330/18 = 3.240$ abitanti

Lo standard per abitante teorico è di quasi 51 m²/ab; gli spazi esistenti sarebbero da soli stati in grado di soddisfare: $37.530/18 = 2085$ abitanti teorici, senza necessità di incrementare gli spazi pubblici.

SOSTENIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO

L'acquisizione delle nuove aree a servizi pubblici dovrà avvenire senza oneri da parte del Comune o per esecuzione diretta dei privati (parcheggi) o per acquisizione da parte degli utilizzatori degli ambiti di trasformazione, degli ambiti a permesso di costruire convenzionato e non, dei crediti volumetrici collegati alle aree per servizi in acquisizione.

La realizzazione dei servizi in progetto non potrà che avvenire nell'arco dei venti anni di programmazione e sicuramente con l'utilizzo di fondi anche in conto capitale come del resto già avvenuto recentemente.

Ipotizzando un costo globale, al netto dell'acquisizione dell'area, per le attrezzature dell'ambito AT6 pari a 1.500.000 €, il massimo introito possibile per gli oneri di urbanizzazione e aliquota del costo di costruzione può contribuire al massimo per il 25% dell'importo, pari a € 375.000. L'importo rimanente non potrà, come del resto per tutti gli

interventi fin qui eseguiti, che essere attribuita a contributi di enti sovraordinati, compresa la Comunità Europea, con i fondi messi a disposizione annualmente nei programmi di sviluppo delle comunità montane.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5

Volutamente non è stato preso in conto nella valutazione degli standards comunali, essendo una previsione di carattere sovracomunale.

Si è ritenuto comunque di fare una previsione di carattere generale come proposta di intervento qualificante di produzione di energie alternative, anche legate all'agricoltura (biomasse, reflui zootecnici e similari) in una zona abbastanza defilata, ma adiacente all'impianto di depurazione consortile "Valmartina" e al centro di stoccaggio del consorzio di raccolta e smaltimento dei rifiuti organici.

Ovviamente lo sviluppo della zona dovrà avvenire, secondo le previsioni del D.d.P., in accordo con i comuni confinanti, la Comunità montana, la Provincia e la Regione Lombardia, facendo precedere ad esso la valutazione di impatto e lo studio di impatto sulla viabilità, oggi prematuro.

In questo modo si ritiene di porre una salvaguardia su aree, che, altrimenti potrebbero essere utilizzate per altri scopi e soprattutto di porre all'esame degli enti sovraordinati una proposta concreta.

ALTRI AMBITI IN VALLE

Tutti gli altri ambiti in valle si dovranno sviluppare attraverso programmi di intervento convenzionati secondo le previsioni del documento di piano.

Volutamente non sono stati localizzati spazi pubblici; gli stessi sranno pertanto monetizzati per la acquisizione degli altri spazi nell'abitato.

Ciascun ambito dovrà inoltre provvedere alle urbanizzazioni primarie e secondarie in modo autonomo.

NORME PER L'ATTUAZIONE DEI SERVIZI DI USO PUBBLICO

NORMA GENERALE

Tutti gli interventi previsti dal Piano dei Servizi sono di norma eseguiti dall'Amministrazione comunale, sulla base di progetti esecutivi approvati secondo le norme vigenti; possono essere anche attuati dai privati nell'ambito delle convenzioni stipulate secondo le norme di piano e in accordo con il codice degli appalti. In ogni caso dovranno sempre essere rispettate le norme generali sulle distanze dai confini, dalle strade e da fabbricati. L'eventuale realizzazione di interventi di strutture religiose dovrà avvenire in accordo con gli art.70, 71, 72 e 73 della legge 11.3.2005 n. 12

ART. 1 -ZONA PER SPAZI DI INTERESSE GENERALE

Aree per attrezzature di interesse collettivo, culto, amministrativo, culturale, sociale, associativo, sanitario, assistenziale e di mercato

G.F. ammessi: I (limitatamente all'alloggio di custodia in ragione di 120 m² di Su)
XIV, XV, XX

Indici edilizi:	<u>G.F.</u>	<u>if</u>	<u>def</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>
	XIV	0,4	1,3	0,25	0,40
	XV				
	XX	valgono le norme generali			

Distanze: valgono le norme generali

Parcheggi: Sono già stati individuati nelle zone limitrofe

Altezza massima: 9 m

Recinzioni: Le recinzioni dovranno essere a giorno o naturali non più alte di m 1,80

ART. 2 - ZONA PER AREE DESTINATE ALLA COSTRUZIONE DI IMPIANTO DI VERDE PUBBLICO, PARCO ED AREE ATTREZZATE PER IL GIOCO

G.F. ammessi: XVI, XVII, XX

Indici urbanistico-edilizi:

Per i gruppi funzionali XVI e XVII, limitatamente alle attrezzature sussidiarie alla destinazione principale, sono consentiti fabbricati accessori in ragione di 0,02 m²/m², con minimo di m² 25

Per il G.F. XX valgono le norme speciali

Altezza massima: m 4

Recinzioni: Le eventuali recinzioni verso il perimetro dovranno uniformarsi alle tipologie di zona e di norma essere del tipo a giorno con altezza non superiore a 1,80 m

ART. 3 - ZONA DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI

G.F. ammessi: I, VI, VII, XVIII, XX

Indici urbanistico-edilizi: G.F. I: è ammesso l'alloggio di custodia in ragione di 120 m² di

Su			
G.F.	it	Ic	Ii
XVIII	0,2	0,20	0,50
VI e VII			
I G.F. VI e VII sono ammessi solo se opportunamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale			

Altezza massima: m 12

Distanze: valgono le norme generali

Parcheggi: L'A.C. indicherà dotazioni adeguate in funzione del tipo di impianto

Recinzioni: Sono ammesse recinzioni a giorno di altezza massima conforme alla normativa degli specifici impianti.

Norme particolari di zona

L'Amministrazione comunale provvederà a programmare il proprio intervento mediante un progetto generale.

Gli impianti sportivi che vi saranno insediati potranno essere realizzati anche da privati od enti sportivi, purchè opportunamente convenzionati con l'Amministrazione stessa.

ART. 4 - ZONA PER I PARCHEGGI PUBBLICI ORGANIZZATI.

Comprende tutte quelle parti del territorio comunale destinate alla funzione di sosta e parcheggio, a servizio degli insediamenti residenziali, produttivi e delle attrezzature di interesse generale.

G.F. ammessi: XIX e XX

Indici Urbanistico-edilizi: l'Ii territoriale potrà raggiungere il 90%; per il gruppo funzionale XX valgono le norme speciali.